



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385619

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004026-64.2021.8.26.0462, da Comarca de Poá, em que é apelante CONDOMINIO EDIFICIO BONINI, é apelado GIOVANA TRISSONE OLIVEIRA DOS SANTOS - ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1004026-64.2021.8.26.0462

Apelante: Condomínio Edifício Bonini

Apelado: Giovana Trissone Oliveira dos Santos – ME

Autos em primeiro grau nº: 1004026-64.2021.8.26.0462

Juiz(a) Prolator(a) da Decisão: Dr. BRUNO DELLO RUSSO OLIVEIRA

2ª Vara Cível do Foro de Poá

VOTO Nº. 22854

AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. Improcedência do pedido. Inconformismo do autor. Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Condomínios. Admissibilidade. Desídia da ré com a prestação de serviços. Responsabilidade pelo pagamento das contas e eventual atraso que não pode ser imputado à administradora do condomínio, no entanto esta deve comprovar que informou a impossibilidade de realizar o pagamento. Ré que não se desincumbiu do ônus do artigo 373, II do CPC. Sentença reformada.

Recurso provido.

1. Recebo os recursos de apelação nos efeitos suspensivo e devolutivo, deixando de intimar as partes contrárias para apresentar contrarrazões, eis que já ofertadas nos autos.

2. Cuida-se de ação de reparação por danos materiais ajuizada por **Condomínio Edifício Bonini** em face de **Giovana Trissone Oliveira dos Santos**, cujo pedido foi julgado improcedente (fls. 144/146).

Inconformado, recorreu o requerente a fls. 149/154. Alega que a administradora era responsável pelo pagamento das dívidas do condomínio, devendo ser esta condenada ao pagamento dos valores em atraso.

Contrarrazões a fls. 159/167.

É o relatório em acréscimo daquele constante da r. sentença recorrida.

Passo ao voto.

Narra o condomínio ter celebrado com a requerida contrato de prestação de serviços para que esta administrasse as receitas e despesas do condomínio – gestão maio de 2017 a maio de 2019 (fls. 49/53). Porém, narra que ao fim da gestão percebeu-se que havia contas de água e luz em atraso, além de pendências junto ao INSS/FGTS. Alega que possuía saldo suficiente para quitação das contas, de forma que a ré deve ressarcir financeiramente o condomínio pelo descumprimento de suas obrigações.

Com a inicial, juntou documentos (fls. 10/60).

Citada, a ré apresentou contestação. No mérito, alega adimplemento das contas de água. Quanto aos demais débitos, alega que *“O que houve no caso em tela é que a alta inadimplência do condomínio foi transformando sua conta numa “bola de neve”, cada vez mais faltavam valores para quitar todos os débitos, o que de fato não dá para responsabilizar a administradora, ora requerida que de fato era a administradora e não a mantenedora. Além disso, o contrato não deixa dúvidas da isenção de responsabilidade da requerida em face da falta de recursos do condomínio quando do vencimento da conta”* (fls. 104).

Após regular marcha processual, sobreveio decisão julgando improcedente o pedido, conforme descrito alhures.

Pois bem.

Quanto ao pedido de revogação da gratuidade da ré, este não merece acolhimento. Os documentos de fls. 109 e fls. 139/143 demonstram de sobejo que esta faz jus ao benefício.

A contratação da autora para a administração do condomínio restou incontroversa com o contrato de fls. 49/53.

Observa-se que o contrato celebrado entre as partes, em sua cláusula décima, exime a ré de responsabilidade no caso de ausência de caixa do

condomínio par ao cumprimento de suas obrigações.

Ainda assim, a administradora requerida foi contratada para administrar o condomínio, devendo agir de boa-fé e avisar o condomínio devedor da ausência de saldo, com o consequente não pagamento das dívidas.

Em sede de contestação, a ré apenas afirma que o acordo celebrado para pagamento de FGTS era anterior à sua gestão, porém não comprovou o porquê de não ter realizado o pagamento de tal verba, visto que sabia ser devida.

Apenas o inadimplemento de tais débitos não imputa a responsabilidade automaticamente à ré, visto tratar-se de administradora do condomínio e não responsável legal pelas obrigações deste.

Porém, destaca-se que ainda que a administradora não possua responsabilidade subsidiária pelo pagamento, no entanto, precisa comprovar que de fato não havia saldo e que isto foi devidamente informado ao autor.

Isso pelo fato de a administradora possuir o dever de informar e prestar contas. Não há qualquer demonstração de ter havido a comunicação de tais débitos pendentes, isso porque o documento de fls. 113/120 indica apenas os atrasos dos condôminos.

Os documentos de fls. 30/37 indicam o pagamento com atraso de diversas contas de luz. E se a fls. 40 comprova-se que a dívida previdenciária era anterior à gestão da ré, a fls. 41 comprova-se que esta permaneceu sem pagamento, com a inscrição em dívida ativa.

Assim, deve ser reformada a r. sentença para condenar a ré ao ressarcimento dos valores por ela apropriados, mas não pagos.

Assim, com o provimento do apelo do autor, ficará a ré inteiramente responsável pelo ônus sucumbencial, fixando-se o valor dos honorários de sucumbência em 12% do valor atribuído a causa, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, já considerado o trabalho recursal e ressalvada a gratuidade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para condenar a ré no pagamento dos danos materiais, conforme descritos no v. acórdão.

MARCOS GOZZO
Relator